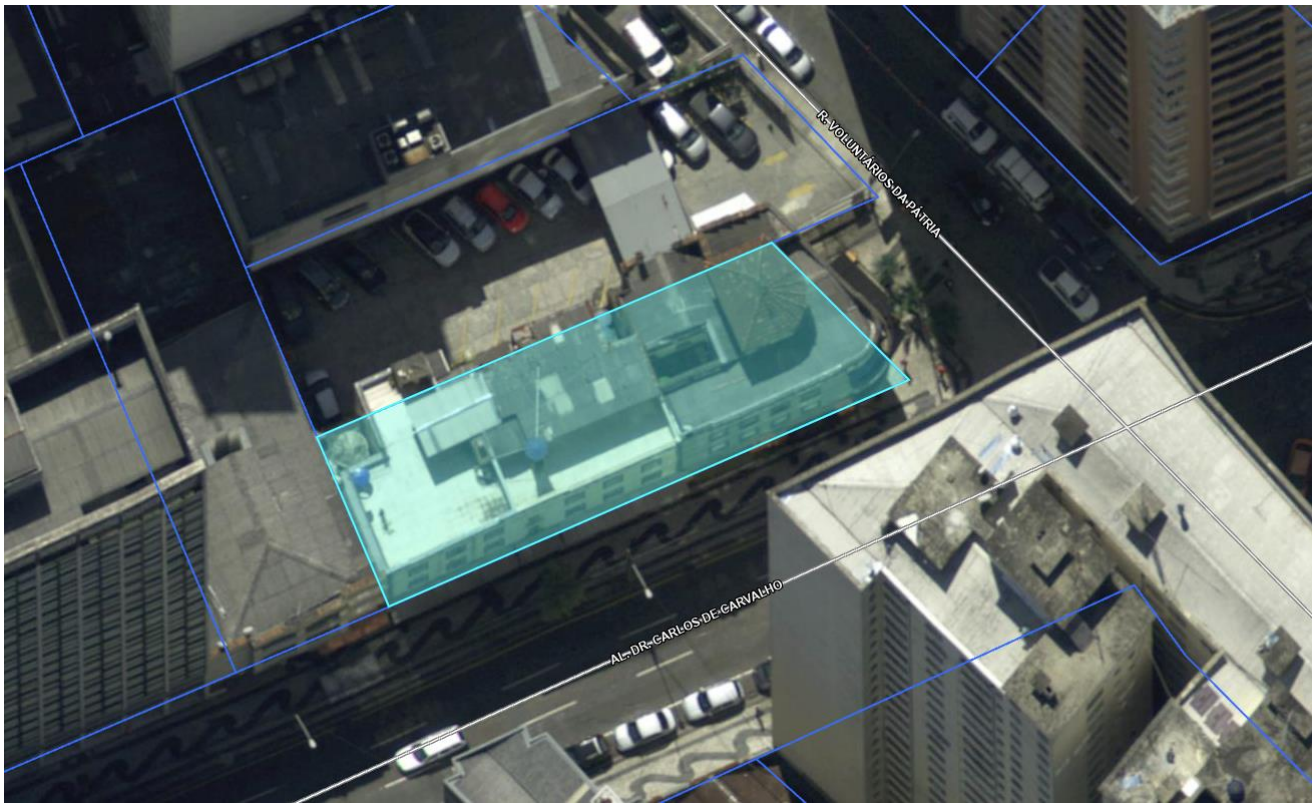
LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0012057-68.2019.8.16.0194

APARTAMENTO B, BLOCO B - EDIFÍCIO QUEIROZ CUNHA

Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, esquina com a Rua Voluntário da Pátria, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Maria de Lourdes Cordeiro Cunha Marques e Outros.

REQUERIDO (S): Espólio de Raquel Cunha Almeida e Outros.

OBJETO: Apartamento B, bloco B, Edifício Queiroz Cunha, sito à Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, esquina com a Rua Voluntários da Pátria, Centro, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JANEIRO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Apartamento B (bê), cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a indicação fiscal nº 11-108-027.002-6, com a área de 175,00m², localizado no 2º andar do bloco B do EDIFÍCIO, sito à Rua Voluntários da Pátria nº 525, nesta Capital e a fração ideal de 0,11569, com demais características na Matrícula nº 42.402, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.108.027.002-6.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, esquina com a Rua Voluntários da Pátria, Centro, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de considerável tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Cruz Machado, Rua Visconde de Nácar, Praça Osório, Rua Cândido Lopes, Alameda Cabral, entre outra, estando cercado pelos bairros São Francisco, Centro Cívico, Alto da Gloria, Alto da Rua XV, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água Verde, Batel, Bigorrilho e Mercês.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, hospitais, shoppings, praças, colégios e escolas, restaurantes e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	**MATRÍCULA**	**CIRCUNSCRIÇÃO**
Curitiba/PR	42.402	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**	**QUADRÍCULA**
11.108.027.002-6	01.0.0043.0168.00-1	J-12
ZONEAMENTO	**SISTEMA VIÁRIO**	**REDE DE ESGOTO**
ZC. **B** - Zona Central	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	**TAXA DE PERMEABILIDADE (%)**	**ALTURA MÁXIMA**
-----	-----	-----
BAIRRO	**TESTADA**	**POSIÇÃO DO LOTE**
Centro	-----	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	**ILUMINAÇÃO PÚBLICA**	**COLETA DE LIXO**
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	**COMÉRCIO PRÓXIMO**	**TOPOGRAFIA**
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (-10%)
AMOSTRA 1	R$265.000,00	90,00	R$2.944,44	R$2.650,00
AMOSTRA 2	R$330.000,00	115,00	R$2.869,57	R$2.582,61
AMOSTRA 3	R$375.000,00	124,00	R$3.024,19	R$2.721,77
AMOSTRA 4	R$295.000,00	82,00	R$3.597,56	R$3.237,80
AMOSTRA 5	R$250.000,00	71,00	R$3.521,13	R$3.169,01
AMOSTRA 6	R$290.000,00	90,00	R$3.222,22	R$2.900,00

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R$17.261,20 / 6 = R$2.876,87.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R$2.876,87) pela área do apartamento (175,00m²), obtendo o valor de R$503.451,72.

6.4 - DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

Considerando que o apartamento necessita de reparos importantes em suas instalações, bem como está com diversos pontos de infiltração, pisos danificados devido as infiltrações, e grande reforma para adequá-lo para fins de uso residencial, aplico a depreciação de 15%.

Nessa sistemática, R$503.451,72 – 15% = R$427.933,96.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R$428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito mil reais).

9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.
ANEXO IV - Fotos do Imóvel.
ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 30 de janeiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 136, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.interageimoveis.com.br/imovel/apartamento-curitiba-3-quartos/AP3192-REDE



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Saldanha Marinho, 452, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-115m2-venda-RS330000-id-2743322488/



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Saldanha Marinho, 982, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-124m2-venda-RS375000-id-2771631315/



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cruz Machado, 334, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-82m2-venda-RS295000-id-2760328417/



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lourenço Pinto, 270, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-71m2-venda-RS250000-id-2743595292/



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

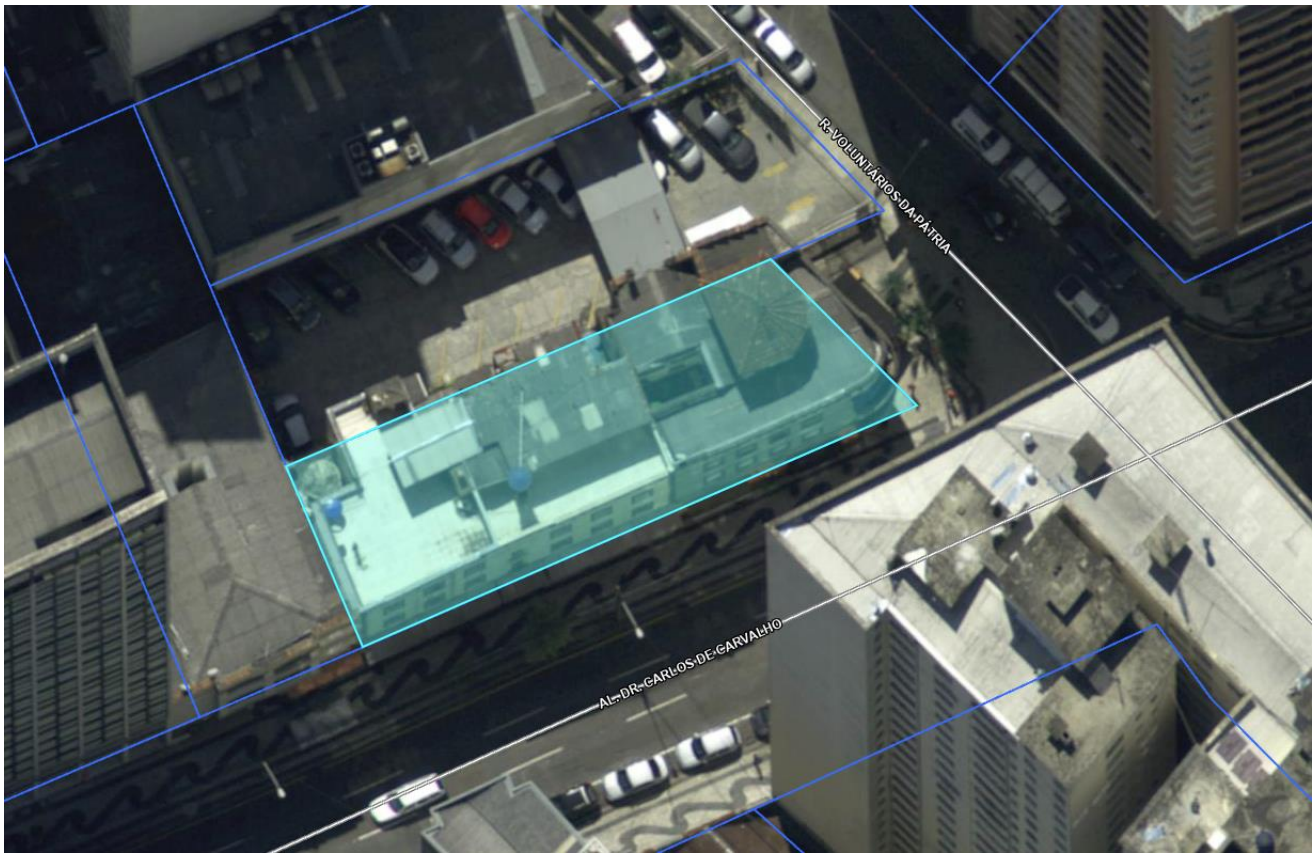
LOCALIZAÇÃO: Alameda Doutor Muricy, 314, Centro, Curitiba/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-90m2-venda-RS290000-id-2770465331/



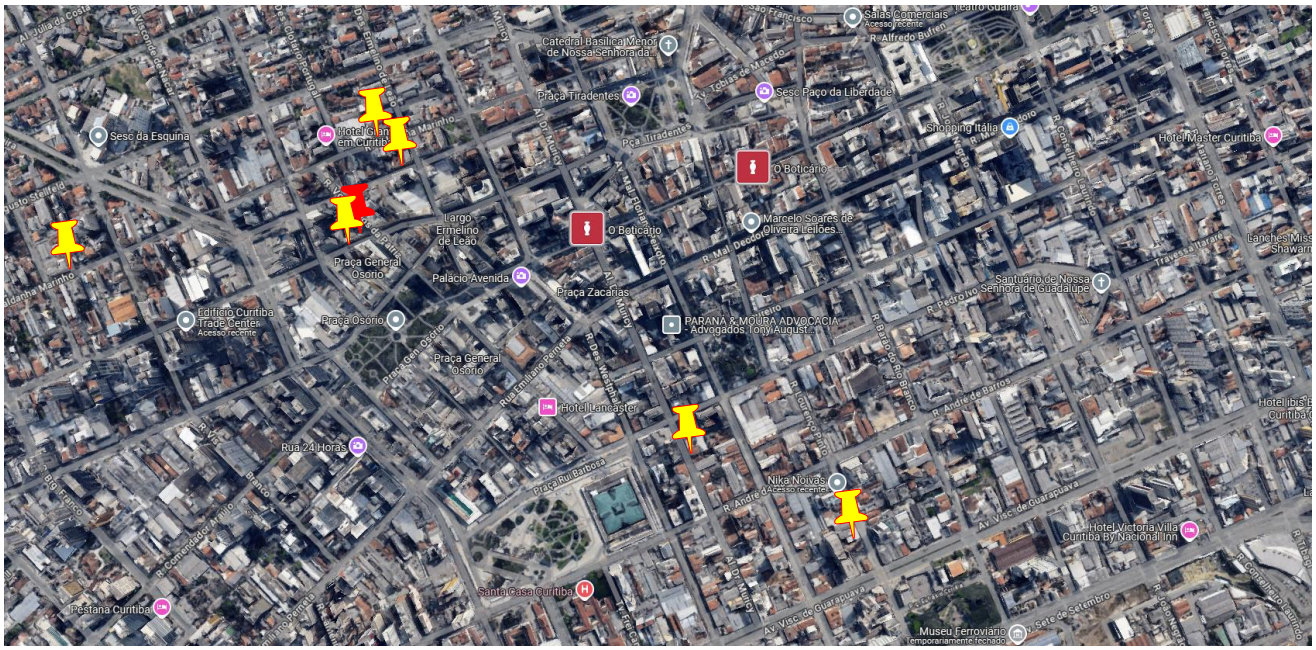
ANEXO II

Localização Google Earth


R VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA
AL DR CARLOS DE CARVALHO

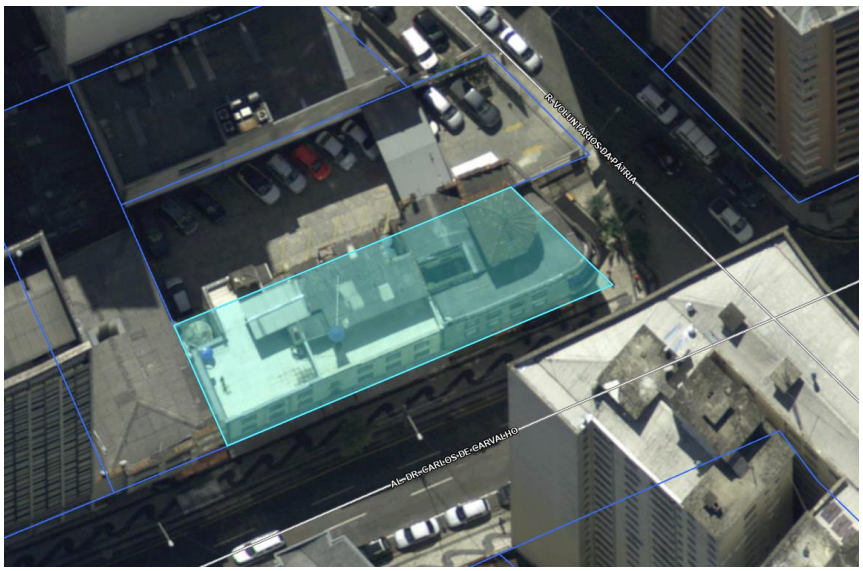
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas


Catedral Basílica Menor de Nossa Senhora da...
Praça Tiradentes
Sesc Paço da Liberdade
Salas Comerciais
Sesc da Esquina
Hotel Gran em Curitiba
Shopping Itália
Hotel Master Curitiba
O Boticário
Largo Ermelino de Leão
Marcelo Soares de Oliveira Leilões...
Praça General Osório
Palácio Avenida
Praça Zacarias
Santuário de Nossa Senhora de Guadalupe
Edifício Curitiba Trade Center
Praça Osório
PARANÁ & MOURA ADVOCACIA - Advogados Tony August...
Hotel Lancaster
Rua 24 Horas
Nika Noivas
Hotel Victoria Villa Curitiba By Nacional Inn
Santa Casa Curitiba
Pestana Curitiba
Museu Ferroviário

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado


R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA
AV. DR. CARLOS DE CARVALHO


IGEIRINHO
BOHEMIA
MENIA'S


IGEIRINHO
BOHEMIA



































ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

12778/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária	Indicacao Fiscal	Sublote
01.0.0043.0168.00-1	11.108.027.002-6	0002

Planta de Loteamento	Lote na Planta	Quadra na Planta
BENJAMIM CONSTANT	4	SEM DESIGNAÇÃO
CROQUI 07303	4	SEM DESIGNAÇÃO
CROQUI 01015	4	SEM DESIGNAÇÃO
CROQUI 03358	4	SEM DESIGNAÇÃO

Registro de Imóveis	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano
CIRC: 01 MATRIC: 042402 REG: LIVRO:	SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas
491,00	Esquina	2

Logradouro	Número	Lado	Testada
C.014. AL. DOUTOR CARLOS DE CARVALHO	136	Par	37,20

Histórico de Denominação
ANTIGA RUA XAVIER DE MIRANDA

Logradouro	Número	Lado	Testada
C.011.K R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA	513	Ímpar	13,20

Histórico de Denominação
SEM OBSERVACOES

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço	Número
C.011.K R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA	000513

Bairro	CEP
CENTRO	80020000

Tipo de Unidade	Número da Unidade	Andar
APARTAMENTO	B	

Condomínio	Bloco
QUEIROZ CUNHA ED	QUEIROZ CUNHA ED

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	70,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	3	1950		1968	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 70,00

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
9723.A23D.3726.408B-0 B119.A87A.B9EA.1F22-2

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 27 de janeiro de 2025 - 09:35:49

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB 2.0.1.6.1151

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

0002	Principal	70,00	Edifício	Alvenaria	Baixo	3	1950	1968	01/01/2023

Área Total do Sublote: 70,00

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0002	Principal	70,00	Edifício	Alvenaria	Baixo	3	1950	1968	

Área Total do Sublote: 70,00

Total de Sublotes: 0001

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
11.108.013	0	

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
9723.A23D.3726.408B-0 B119.A87A.B9EA.1F22-2

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 27 de janeiro de 2025 - 09:35:49

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0043.0168.00-1	**0002**	**11.108.027**	**26121/2025**

Bairro: CENTRO
Quadrícula: J-12
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **AL. DOUTOR CARLOS DE CARVALHO** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: C014 Tipo: Principal Nº Predial: 136 Testada (m): 37,20
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: C011K Tipo: Secundária Nº Predial: 513 Testada (m): 13,20
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA

Cone da Aeronáutica: 1.054,85m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZC.B - ZONA CENTRAL**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZC.B.Y**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Alinhamento predial
Habitação Institucional	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Transitória 1	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0043.0168.00-1	**0002**	**11.108.027**	**26121/2025**

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	11.00 X 330.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0043.0168.00-1	**0002**	**11.108.027**	**26121/2025**

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

Para industria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispões sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Proibido balanço da edificação sobre o passeio, permitido marquise com no máximo 1,20 m.

Os usos não habitacionais de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial são permitidos com exceção de comércio de veículos em geral, oficinas de reparação de veículos em geral, serv-car, borracharias e hipermercado.

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.
Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	71517/92 NAO CONHECIDO CTZ

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
84	****APOIO****

34-009992/2020 UFI33
NOTIFICAÇÃO AIFU Nº 02661
(09/12/2020) Paralisar as atividades de Lanchonete, Serviços de música ao vivo e mecânica, face a constatação de AGLOMERAÇÃO NO LOCAL, e do NÃO cumprimento das determinações da Resolução 01/2020, artigo 3º e do Decreto 470/2020 artigo 6º, Decreto 1640/2020 artigo 10, que determina o cumprimento dos protocolos referentes a prevenção da transmissão e infecção pelo novo Coronavírus. O local estava com lotação de 17 pessoas no momento da vistoria, sendo que pelo Decreto e Resolução deveria ter no máximo 10 pessoas. Sendo assim, por ter extrapolado 1 pessoa a cada 9 m², o estabelecimento foi fechado por aglomeração.

IMEDIATO ? Apresentar defesa quanto a proposta de cassação do Alvará de Localização e Funcionamento nº 1.479.607, Número Fiscal 325.630-8, face a constatação de aglomeração no local, conforme previsão do artigo 197 inciso II B da lei 11095/2004, artigo 10 da Resolução 01/2020 e artigo 3º da Resolução 01/2020.

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0043.0168.00-1	**0002**	**11.108.027**	**26121/2025**

FISCALIZAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
0	MAIS DE UMA IMFORMACAO
69	ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA
345	Alerta inserido em razÆo da aus?ncia de informa?äes relacionadas ?s instala?äes hidrossanit rias do im¢vel. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.
421	DECRETO 1.732/2020: Proibido novos estacionamentos de veículos privativos e coletivos.

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instala?äes hidrossanit rias do im¢vel constatado em vistoria t?cnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: **0**
Número Antigo: 019652B Número Novo:25475 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0002	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro 29546/3 Série

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0043.0168.00-1	**0002**	**11.108.027**	**26121/2025**

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00149-	SEM DESIGN	4	01-111363/2021

Nome da Planta: BENJAMIM CONSTANT
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.01015-	SEM DESIGN	4	01-001000/2010

Nome da Planta: CROQUI 01015
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.03358-	SEM DESIGN	4	01-011956/2015

Nome da Planta: CROQUI 03358
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.07303-	SEM DESIGN	4	01-001000/2010

Nome da Planta: CROQUI 07303
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

*****

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical
Área do Terreno: 491,00 m² Área Total Construída: 822,00 m² Qtde. de Sublotes: 10

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0002	Residencial	70,00 m²

*** Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.**

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
01.0.0043.0168.00-1	**0002**	**11.108.027**	**26121/2025**

Observações Gerais

1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006

2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronaútica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.

3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.

4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.

5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.

6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

***** Prazo de validade da consulta - 180 dias *****

Responsável pela Emissão	**Data**
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	**27/01/2025**

ATENÇÃO

» Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
» Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
» Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.